

ZARZĄDZENIE NR 0050.6.2017
Burmistrza Miasta Kościerzyna
z dnia 12 stycznia 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej „Kościerzyna Zachód” w Kościerzynie

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

1. Postanawia się o rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej „Kościerzyna Zachód” w Kościerzynie, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXVI/199/16 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 marca 2016 r.

2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag, o których mowa w ust. 1 zawiera załącznik do zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta

Michał Majewski

**Załącznik nr 1
do Zarządzenia Nr 0050.6.2017
Burmistrza Miasta Kościerzyna
z dnia 12 stycznia 2017 r.**

Kościerzyna, dnia 11 stycznia 2017 r.

**Wykaz uwag oraz Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag
do projektu planu**

dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XXVI/199/16 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej "Kościerzyna Zachód" w Kościerzynie.

Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania ukazało się:

- a) w lokalnej prasie
- b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kościerzyna,
- c) w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Kościerzyna.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 listopada 2016 r. do 8 grudnia 2016 r. W dniu 5 grudnia 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu zmiany planu miejscowego upłynął z dniem 22 grudnia 2016 r.

W ustawowym terminie wpłynęły cztery pisma z uwagami do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. pismo _____, _____ z dnia 12.12.2015 r. (data wpływu 13.12.2016 r.) z uwagą o:
 - a) włączenie działek nr 7/31, 1005, 1004, 1003, 1002, 1001 w granice terenu 29.U tj. o zmianę przeznaczenia z mieszkaniowo usługowego na tereny usługowe,
 - b) zmianę zapisów dotyczących parametrów zabudowy tj. o ustalenie dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych oraz o dopuszczenie zabudowy na granicy działek z wyłączeniem granic przebiegających wzdłuż linii rozgraniczającej teren oznaczony jako 27.U

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:
uwzględni uwagi.

UZASADNIENIE

Zgodnie z uwagą tereny działek nr 7/31, 1005, 1003, 1002, 1001 zostają włączone w granice terenu 29.U. Tym samym zlikwidowany zostaje teren 28.MU. Dla w/w

działek obowiązują ustalenia i parametry zabudowy jak dla terenu o funkcjach usługowych „U”. Ponadto zgodnie z uwagą dopuszcza się zabudowę na granicy działek oraz zastosowanie dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci.

2. pismo z dnia 22.12.2015 r. (data wpływu 22.12.2016 r.) z uwagą o przywrócenie ustaleń obowiązującego planu w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu tj. dopuszczenie zabudowy magazynowej, hurtowni, centr logistycznych oraz stacji paliw, lakierni, zespołów garażowych,
- 2) ustalenia stawki procentowej z 30% na 0%.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

- 1) uwzględni uwagę dotyczącą przeznaczenia terenu,
- 2) nie uwzględni uwagi o zmianie ustalonej w planie stawki procentowej.

UZASADNIENIE

ad 1) zgodnie z uwagą w ustaleniach projektu planu wprowadza się dopuszczenie lokalizacji wybranych form zagospodarowania terenu z katalogu działalności zdefiniowanej w wyłożonym projekcie planu pod pojęciem funkcji przemysłowych. Dopuszcza się centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inną działalność komercyjną na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej. Wykluczona pozostaje działalność ściśle związana z wytwórczością i składowaniem na otwartym terenie, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej. W celu ujednoczenia interpretacji zapisów dotyczących dopuszczalnego zagospodarowania w ramach funkcji usługowych wprowadza się korektę definicji funkcji usługowych rozszerzając ją o te, wymienione powyżej, a które są dopuszczone w obecnie obowiązującym planie miejscowym.

Ponadto zgodnie z definicją projektu planu dopuszcza się dla omawianego terenu lokalizację funkcji obsługi komunikacji, co również jest przewidziane w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Tym samym dopuszczenie pełnego katalogu zagospodarowania ujętego w definicji funkcji obsługi komunikacji stanowi o dopuszczeniu lokalizacji stacji paliw, lakierni i zespołu garaży zgodnie z wniesioną uwagą.

ad 2) Określenie stawek procentowych jest obligatoryjnym elementem uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z m. in. z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lutego 2014 r. II OSK 1208/13. W uzasadnieniu wyroku NSA uznaje, że „jako obligatoryjny element planu stawka procentowa musi zostać ustalona w sposób umożliwiający naliczenie opłaty planistycznej, co z kolei wyklucza stawkę w wysokości 0 % dla jakiegokolwiek obszaru. Wskazuje, że do kompetencji rady gminy nie należy ocena, czy ustalenia planu spowodują wzrost wartości nieruchomości. Kwestia wzrostu wartości nieruchomości jest badana w odrębnym postępowaniu administracyjnym kończącym się wydaniem decyzji administracyjnej przy zastosowaniu odpowiedniej procedury (metod i podejść uwzględnianych przez rzeczoznawcę majątkowego) dotyczącej ustalenia opłaty planistycznej.” W związku z powyższym uwaga zostaje odrzucona.

3. pismo w imieniu **mieszkańców osiedla Kościerzyna Zachód** podpisane przez zam. (do pisma dołączona lista z 36 podpisami) z dnia 16.12.2015 r. (data wpływu 22.12.2016 r.) z uwagami o zmianę ustaleń planu:
- 1) dla terenu oznaczonego, jako 23.MU:
 - a) przywrócenie przeznaczenia mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniem usług, jako uzupełnienia przeznaczenia podstawowego,
 - b) usunięcie dopuszczenia lokalizacji usług jako samodzielnych funkcji,
 - c) przywrócenie z obowiązującego planu maksymalnej powierzchni zabudowy działki na 30%,
 - d) przywrócenie z obowiązującego planu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki na 40%,
 - e) wprowadzenie zapisu o treści: maksymalna powierzchnia zabudowy na jednej działce budynku wynosi 250 m².
 - 2) dla terenu oznaczonego, jako 25.MU:
 - a) przywrócenie przeznaczenia mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniem usług, jako uzupełnienia przeznaczenia podstawowego,
 - b) usunięcie dopuszczenia lokalizacji usług jako samodzielnych funkcji,
 - c) przywrócenie z obowiązującego planu maksymalnej powierzchni zabudowy działki na 30%,
 - d) przywrócenie z obowiązującego planu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki na 40%,
 - e) wprowadzenie zapisu o treści: maksymalna powierzchnia zabudowy na jednej działce budynku wynosi 250 m².
 - 3) dla terenu oznaczonego, jako 24.U:
 - a) rozdzielenie terenu o symbolu 24.U osobno dla dz. nr 7/42 i 1427 obręb 06,
 - b) dla działki 7/42 zmiana przeznaczenia z funkcji usługowej „U” na mieszkaniowo usługą „MU”
 - c) dla działki nr 1427 pozostawienie dotychczasowych parametrów,
 - d) dla dz. nr 7/42 wprowadzenie zapisów jak dla zabudowy mieszkaniowo usługowej „MU” bez dopuszczenia funkcji obsługi komunikacji tj. stacji paliw, lakierni, zespołów garażowych, transportu,
 - e) dla dz. nr 7/42 pozostawienie zapisów o obsłudze komunikacyjnej wyłącznie poprzez drogę 07.KD.D,
 - f) dla dz. nr 7/42 wprowadzenie zapisu o maksymalnej powierzchni zabudowy 40%,
 - g) dla dz. nr 7/42 wprowadzenie zapisu o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - h) dla dz. nr 7/42 wprowadzenie zapisu o treści: maksymalna powierzchnia zabudowy na jednej działce budynku wynosi 500 m²,
 - i) dla dz. nr 1427 pozostawienie zapisów o obsłudze komunikacyjnej wyłącznie poprzez drogi 02.KD.L, 03.KD.D, 08.KD.D,
 - j) dla dz. nr 1427 wprowadzenie zapisu o maksymalnej powierzchni zabudowy 40%,
 - k) dla dz. nr 1427 wprowadzenie zapisu o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30%,

- l) dla dz. nr 1427 wprowadzenie zapisu o treści: maksymalna powierzchnia zabudowy na jednej działce budynku wynosi 500 m².

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

- 1) uwzględnia uwagi dotyczące przeznaczenia terenu 23.MU i wprowadza zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) nie uwzględnia uwag dla terenu o przeznaczeniu mieszkaniowo usługowym 25.MU. Pozostają utrzymane ustalenia przyjęte w projekcie planu. Uwzględnia się wyłącznie uwagę o dopuszczeniu budowy jednego budynku na jednej działce o powierzchni nie większej niż 250 m²,
- 3) uwzględnia uwagę o rozdzieleniu przeznaczenia dla terenu działek nr 7/42 i 1427 obręb 06. Odrzucając jednocześnie wprowadzenie dla terenu działki nr 7/42 funkcji zabudowy mieszkaniowo usługowej „MU” pozostawiając teren jako usługowy „U” o zmienionych nieco parametrach zagospodarowania terenu,
- 4) odrzuca uwagę o zmniejszenie dla dz. nr 7/42 dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy do 40% z ustalonych w projekcie planu 60%,
- 5) odrzuca uwagę o zwiększenie dla dz. nr 7/42 dopuszczalnej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30% z ustalonych w projekcie planu 20%,
- 6) dla działki nr 7/42 przyjmuje się uwagę o wprowadzenie zapisu ograniczającego realizację jednego budynku na działce o powierzchni maksymalnie 500 m²,
- 7) uwzględnia uwagę o dopuszczeniu obsługi komunikacyjnej terenu działki 7/42 wyłącznie poprzez drogę 07.KD.D,
- 8) uwzględnia uwagę dotyczącą obsługi komunikacyjnej terenu działki 1427 z dróg 02.KD.L, 03.KD.D, 08.KD.D,
- 9) odrzuca uwagi o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu tj. zmniejszenie powierzchni zabudowy z 60% na 40%, zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 30% oraz o wprowadzenie zapisu dopuszczającego powierzchnię zabudowy budynku na działce do maksymalnie 500 m².

UZASADNIENIE

ad 1) Wprowadza się zmianę przeznaczenia dla terenu o nr 23 z mieszkaniowo usługowego „MU” na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną „MN”. Ustalenia szczegółowe przyjmuje się analogiczne, jak dla terenu 19.MN. Zgodnie z uwagą przyjmuje się dla w/w terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej 30%,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla działki budowlanej 40%,

Nie wprowadza się natomiast dodatkowego zapisu o lokalizacji jednego budynku na jednej działce. Wynika to z faktu, że analogicznie jak dla terenu 19.MN nie ma takiego ograniczenia.

ad 2) Dla terenu 25.MU pozostawia się ustalone zapisy. Powierzchnia zabudowy maksymalna 40%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%. Pozostawia się również zapis o maksymalnej powierzchni jednego budynku 250 m² uzupełniając go jednocześnie o zapis dopuszczający na jednej działce lokalizację jednego budynku o podstawowym przeznaczeniu terenu. Tak sformułowane ustalenia mają na celu dopuszczenie lokalizacji następujących form zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej lub budynku usługowego. Jednakże dopuszczalne gabaryty zabudowy

mieszczą się w ramach typowej dla obszaru objętego planem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zatem w stosunku do ustaleń obowiązującego planu dopuszczona jest lokalizacja budynku stanowiącego samodzielny obiekt usługowy. Zgodnie jednak z ustaleniami projektu planu w zakresie parametrów zabudowy musi to być budynek, który gabarytami będzie korespondował z zabudową mieszkaniową w sąsiedztwie.

ad 3), 4), 5), 6) zgodnie z uwagą rozdziela się teren 24.U. Działka nr 1427 pozostaje w granicach w/w obszaru natomiast dla dz. nr 7/42 określa się nowy teren elementarny o oznaczeniu 28.U. Odrzuca się jednak uwagę o przeznaczeniu dz. nr 7/42 pod funkcje mieszkaniowo usługowe i pozostawia się teren pod przeznaczanie funkcji usługowej. Jednocześnie wprowadza się zapis, który ma ograniczyć gabaryty nowej zabudowy. Maksymalna powierzchnia zabudowy nowego budynku będzie mogła wynosić 500 m², a nie 1000 m².

Dla terenu działki 7/42 wchodzącej w granice terenu 28.U pozostawia się następujące ustalenia:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%.

W celu ograniczenia gabarytów nowej zabudowy wprowadza się zgodnie z uwagą ograniczenie powierzchni zabudowy budynku do 500 m² i jednocześnie wprowadza się ograniczenie – na jednej działce dopuszczalny jest jeden budynek. Ponadto w celu odseparowania zabudowy usługowej od zabudowy mieszkaniowej wprowadza się wzdłuż granicy z terenami mieszkaniowymi obowiązek nasadzenia biogup tj. zwartej zieleni drzew i krzewów, która stanowić będzie formę zieleni izolacyjnej od funkcji usługowych.

ad 7) zgodnie ze zgłoszoną uwagą obsługa komunikacyjna terenu 28.U odbywać się może wyłącznie z drogi oznaczonej jako 07.KD.D. Jednocześnie wyklucza się obsługę komunikacyjną w/w terenu poprzez teren 23.MU (zmieniony na 23.MN). W granicach terenu 23.MN i 25.MU wyklucza się lokalizację parkingów i zespołów garaży dla obsługi terenu 24.U jak i terenu działki 7/42 (zmienionego na 28.U).

ad 8) zgodnie ze zgłoszoną uwagą teren działki nr 1427 będzie posiadał dostęp do dróg oznaczonych jako 02.KD.L, 03.KD.D, 08.KD.D. Zmiana ustaleń przywraca stan obecnie obowiązujący.

ad 9) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany parametrów zabudowy dla terenu działki nr 1427. Wprowadzenie ograniczeń zagospodarowania zaproponowane w uwadze stanowiłoby zbyt dużą ingerencję w ustalenia obecnie obowiązującego planu. Stanowiłoby to zmianę warunków zagospodarowania terenu, co z kolei mogłoby zostać potraktowane przez właściciela ww. terenu, jako ograniczenie jego nabytego przez ustalenia planu prawa. Taka sytuacja groziłaby zatem możliwością wystosowania roszczenia wobec Gminy Miejskiej i żądania odszkodowania. Wobec powyższego uwagę odrzuca się i pozostawia ustalenia w dotychczasowym kształcie. Zgodnie z ustaleniami nowego projektu planu nieco zwiększona została ogólna powierzchnia zabudowy, jednakże wprowadzony został zapis o maksymalnej powierzchni budynku na 1000 m². Jest to ustalenie, które zabezpiecza teren objęty planem od powstania obiektów znacznie większych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu.

4. pismo _____, zam.
z dnia 22.12.2015 r. (data wpływu 22.12.2016 r.) z uwagą o wykluczenie w granicach planu ogrzewania węglem kamiennym i brunatnym oraz wszelkimi materiałami pochodnymi.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:
nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Dla całego terenu objętego planem zgodnie z § 15 w ustaleniach dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy w ust. 6 dla rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci i dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych. Wymienione dopuszczalne źródła ogrzewania stanowią katalog zamknięty. Zatem wykluczona jest możliwość zastosowania paliwa węglowego do ogrzewania budynków.

Burmistrz Miasta

Michał Majewski